PRÉSENTATION DE DISPOSITIF

COLOCATION : MODE D'EMPLOI

La "coloc" reste une bonne formule pour partager un loyer, avoir plus d'espace, et ne pas vivre seul. Pour éviter les embrouilles, il vaut mieux toutefois rester vigilant sur l'engagement financier et matériel de chaque colocataire et prendre le soin de bien choisir ses colocataires en fonction de ses affinités, traits de caractères, rythme de vie…

Cadre réglementaire

Si la location concerne un logement vide, le logement est loué pour 3 ans. S'il s'agit d'un meublé, le bailleur propose une bail écrit d'un an, renouvelable par tacite reconduction.
Si le locataire est étudiant, la durée de bail du logement meublé peut être réduite à 9 mois sans tacite reconduction.

Qui signe le bail ?

Tous les colocataires. Ainsi le bailleur peut proposer un contrat unique à signer par tous les colocataires ou faire signer un contrat à chaque locataire avec mention des équipements communs et de la partie réservée à l'usage exclusif du locataire.

Clause de solidarité

Elle n'est pas obligatoire mais figure presque toujours au bail d'une colocation. Il s'agit d'une garantie pour le bailleur de toucher son loyer. Elle lie ainsi les colocataires entre eux. Tous sont tenus de payer le loyer et les charges, chacun peut être amené à en payer la totalité.

Qui est caution ?

Non obligatoire mais presque toujours demandée par le propriétaire, la caution est une personne (un membre de la famille) ou un organisme comme Locapass. La personne caution s'engage à payer à la place du locataire si ce dernier fait défaut. En général simple, elle n'engage que la quote-part du colocataire. Les propriétaires demandent en général une caution solidaire et dans ce cas la personne caution s'engage à payer les loyers et charges pour l'ensemble des colocataires.

Le dépôt de garantie

Pour une location non meublée, le dépôt de garantie est d'un mois de loyer hors charge, pour un meublé son montant est libre. A la sortie du logement, le montant du dépôt de garantie pourra être amputé des sommes restants dues au bailleur, soit au titre du loyer ou des charges, soit au titre au titre de remise en état du logement. Il est partagé entre les colocataires inscrits au bail.

L'état des lieux

Etabli de façon très détaillée à l'entrée dans le logement comme à la sortie. Il est réalisé sur place en présence de toutes les parties : le propriétaire ou son représentant et tous les locataires.

Fixation du loyer et des charges locatives.

Le loyer est fixé librement à la signature du bail. Il évolue ensuite chaque année selon l'indice de coût de la construction publié par l'INSEE.
Les colocataires devront s'acquitter également des charges. Ces charges peuvent être payées tous les mois (provision sur estimation) et régularisées une fois par an.
Une quittance de loyer sera remise gratuite sur demande à chaque colocataire.

Centre de Renseignement et d'Information Bureau Information Jeunesse
1, rue du Coëtlosquet – 57000 METZ – 03 87 69 04 50 – metz@cribij.fr – www.cribij.fr

Autres frais

Eau, gaz, électricité, téléphone, Fournisseur d'accès internet :
Il faudra souscrire un abonnement et ouvrir les compteurs auprès des différents prestataires. Selon les entreprises un contrat commun aux colocataires est signé ou sinon le contrat sera établi au nom d'un seul.

Frais d'agence
Les frais sont liés au logement et non au nombre de personnes. Ils seront partagés entre les colocataires et une facture sera remise à chacun. En cas de départ et d'arrivée d'un nouveau colocataire, les frais liés à la rédaction de l'avenant seront à la charge du remplaçant.

L'assurance logement
Obligatoire il est préférable pour les colocataires de prendre ensemble une même assurance.

Taxe d'habitation
Cet impôt est dû dès lors que le logement est occupé au 1er janvier. Il est à payer pour l'année entière même s'il ya déménagement en cours d'année. Dans le cas d'une colocation, une seule taxe est établie au nom de tous les occupants. Les colocataires sont solidairement responsables du paiement. Pour obtenir un allègement de cette taxe, tous les occupants doivent avoir établi leur déclaration de revenus à l'adresse du logement et l'allègement ne sera sera alors possible que si tous remplissent les conditions de revenus.

Que faire en cas de départ anticipé d'un colocataire ?

Le départ d'un colocataire ne peut se faire qu'après la délivrance d'un congé au propriétaire dans les conditions prévues au bail
(une lettre envoyée en recommandé avec accusé de réception, avec un délai de 3 mois réduit à 1 mois dans certaines circonstances telles que la mutation, chômage... Les autres colocataires pourront rester dans le logement jusqu'à la fin du bail.
Le jour de la remise des clés, il convient d'établir un état des lieux permettant de déterminer si des travaux à la charge du colocataire sont à réaliser. Les colocataires devront éventuellement faire des comptes entre eux, conformément aux dispositions de l'accord qu'ils auront signés entre eux. Par contre pour récupérer sa quote-part du dépôt de garantie, le colocataire devra attendre l'expiration du bail et en cas de clause de solidarité, il pourra être tenu de régler de futurs impayés.
Un avenant au contrat doit être signé pour stipuler le départ du colocataire et l'arrivée éventuelle d'un nouveau..

Le pacte de colocation

Afin de prévenir les conflits internes, il est judicieux de poser par écrit les règles de la vie communes dans le logement.
- Définir les parties de vie privée de celles de vie commune
- Mettre en place les modalités de paiement des charges communes : eau, électricité, chauffage, redevance TV et FAI
- Etablir une liste des dépenses communes et mettre en place une caisse commune avec modalités d'approvisionnement.
- Possibilité ou non de posséder un animal de compagnie
- Comment sont organisés les tâches ménagères
- Possibilité ou non d'accueillir une tierce personne et si oui pour combien de temps
- Définir dans quelles conditions des fêtes sont organisées afin de respecter la quiétude de ceux qui n'y participent pas.

Centre de Renseignement et d'Information Bureau Information Jeunesse
1, rue du Coëtlosquet – 57000 METZ – 03 87 69 04 50 – metz@cribij.fr – www.cribij.fr

- Quelles sont les modalités de départ ou d'arrivée d'un colocataire ? Ce « pacte » devra être signé par tous les colocataires

Les aides au logement

Si le colocataire remplit les conditions ; le colocataire pourra bénéficier les aides au logement allouées par la Caisse d'Allocations Familiales. Il sera prise en compte alors sa quote-part du loyer.

A vérifier avant de signer un bail !

Avant de s'engager dans une colocation vérifier que tous les points suivants soient inscrits dans le bail

- tous les colocataires sont-ils signataires du bail ou y a-t-il un colocataire référent ?
- Le bail comporte-t-il une clause de résiliation en cas de départ d'un colocataire ? Et dans ce cas le colocataire partant peut-il être remplacé avec l'accord du propriétaire ? Y a –t-il alors systématiquement la rédaction d'un avenant au bail et cela engendre-t-il des frais ? Faut-il établir ou non un nouvel état des lieux ? Qu'en est-il de sa part de dépôt de garantie ?
- A la demande des colocataires une quittance de loyer doit être établie pour chacun d'entre eux.
- Comment est établi l'état des lieux ? Par qui est-il signé ? Que se passe t-il en cas de dégradation ?
- Comment le paiement du loyer est-il effectué ?

Comment trouver une colocation ?

Vous trouverez des offres de colocation sur de nombreux gratuits, sur les quotidiens et les tableaux d'affichage des écoles et universités ainsi que sur des sites tels que :
www.colocation.fr
www.appartager.fr
www.leboncoin.fr
www.smoovup.com
ou certains réseaux sociaux dédiés tels que www.weroom.fr

Sous location : soyez prudent !

Quand une seule personne figure au bail et reloue à d'autres des chambres dans le logement : c'est une sous location. Elle est interdite sauf accord écrit du propriétaire. Le locataire qui sous-loue sans autorisation peut voir son bail résilié, il n'a aucun moyen de pression sur un sous locataire qui refuserait de participer financièrement aux dépenses du logement. Les sous locataires n'ont quant à eux aucun droit et peuvent du jour au lendemain être mis à la porte. Ils ne pourront prétendre à aucune aide au logement.

Sources
http://www.mce-info.org/

Centre de Renseignement et d'Information Bureau Information Jeunesse
1, rue du Coëtlosquet – 57000 METZ – 03 87 69 04 50 – metz@cribij.fr – www.cribij.fr